

Vollstreckbare Ausfertigung

Landgericht Hannover

Geschäfts-Nr.:  
11 O 370/06

Verkündet am:  
18.04.2007

Golz, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin/beamter der Geschäftsstelle

## Urteil

Im Namen des Volkes!

In dem Rechtsstreit

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, 70329 Stuttgart,

Klägerin

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Stirnweiß, Kvaic & Coll., Kirchheimer Str. 94-96,  
70619 Stuttgart,  
Geschäftszeichen: 06/000703

gegen

\_\_\_\_\_

30177 Hannover,

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Kanisch u. Kollegen, Oskar-Winter-Str. 1,  
30161 Hannover,  
Gerichtsfach Nr. 400

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Hannover auf die mündliche Verhandlung vom  
12.02.2007 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Schrader als Einzelrichterin

für **R e c h t** erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 11.066,40 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.06.2006 zu zahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

\*\*\*\*\*

Tatbestand

Die Klägerin verlangt Bezahlung einer Maklerprovision. Die Beklagte nahm zu der Klägerin Kontakt auf, weil sie deutschlandweit Ladengeschäfte suchte. Die Beklagte ist u.a. als Vertragspartnerin der ████████ tätig und wollte im Jahr 2006 expandieren. Ende Januar/Anfang Februar 2006 übersandte die Klägerin der Beklagten ein Exposé über ein Ladengeschäft in der ████████ in Lübeck, links, in dem sich zu dieser Zeit ein Hot-Dog-Laden befand. Am 16. Februar 2006 sandte die Klägerin der Beklagten ein Exposé (Bl. 6 d.A.) über ein weiteres Ladenlokal im gleichen Hause, rechte Seite, in der sich zum damaligen Zeitpunkt ein Eissalon befand.

Die Beklagte mietete später diese Ladenfläche zu einer Monatsmiete von 2.650,00 € auf 5 Jahre fest an, mit einer Option auf weitere 5 Jahre. Am 03.05.2006 stellte die Klägerin der Beklagten eine Kautionsrechnung von 3,6 Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer in Rechnung. Den sich aus dieser Rechnung ergebende Betrag von 11.066,40 € macht die Klägerin mit der Klage neben der Hälfte der außergerichtlich angefallenen Geschäftsgebühr für ihren Prozessbevollmächtigten, der mit Schreiben vom 25.07.2006 (Bl. 9 d.A.) die Beklagte zur Zahlung aufforderte, geltend.

Die Klägerin behauptet, der Mitarbeiter der Beklagten, Herr ████████ habe bei ihr am 16.02.2006 angerufen und zunächst nach dem ursprünglich angebotenen Ladenlokal, dem Hot-Dog-Laden, gefragt. Dabei habe der Mitarbeiter der Klägerin ████████ erwähnt, dass auch der Eissalon im gleichen Gebäude zu vermieten sei. Der Mitarbeiter der Beklagten habe Interesse gezeigt und den Mitarbeiter der Klägerin aufgefordert, die entsprechenden Daten zu faxen. Daraufhin sei das Exposé mit Begleitschreiben (Bl. 67 d.A.) übersandt worden. Am 21.02.2006 habe Herr ████████ erneut angerufen und habe der Mitarbeiterin der Klägerin erklärt, dass er beide Läden besichtigen wolle. Frau ████████, die Mitarbeiterin der Klägerin, habe einen Besichtigungstermin für den 22.02.2006 mit dem Mieter des Eissalons vereinbart und hierüber Herrn ████████ informiert. Eine Besichtigung habe, wie unstreitig ist, durch die Beklagten an diesem Tag stattgefunden.

Die Klägerin bestreitet eine Vorkenntnis der Beklagten von der Vermietbarkeit des Eissalons. Sie selbst habe hiervon gewusst, weil sie dem Mieter das neue Ladenlokal vermittelt und von diesem den Auftrag einen Nachmieter zu suchen erhalten habe.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 11.448,30 € zu bezahlen nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.06.2006.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, den Hot-Dog-Laden in der Zeit vom 07. bis 10.02.2006 besichtigt, aber für ungeeignet befunden zu haben. Bei Besichtigung der näheren Umgebung habe die Beklagte ein paar Häuser weiter in dem Bekleidungsgeschäft [REDACTED] das Schild „Räumungsverkauf“ gefunden und vom dortigen Verkäufer erfahren, dass das Ladenlokal bereits weiter vermietet sei an die Firma [REDACTED] Eis, welche demnächst von der [REDACTED] hierher zöge. Der daraufhin befragte Verkäufer im Eisgeschäft habe auf mitgeteilt, dass der Mietvertrag noch über ein 1/2 Jahr bestünde, das Ladenlokal aber schon früher geräumt werden solle. Ob das Ladengeschäft vorher anzumieten sei, habe der Verkäufer nicht gewusst, dieses habe die Beklagte dann über den Vermieter selbst abgefragt. Ein Schild mit Adresse und Telefonnummer habe man bei Verlassen des Geschäftes in einem Fenster entdeckt. Zunächst habe der Zeuge [REDACTED] bei der Klägerin telefonisch nachgefragt, ob diese Informationen über den Eisladen habe. Dies sei jedoch verneint worden. Daraufhin habe sich die Beklagte selbst um den Kontakt zu dem Vermieter gekümmert, der spätestens am 11.02.2006 zustande gekommen sei und mit dem allein auch Besichtigungstermine vereinbart worden seien.

Hinsichtlich des weiteren Vortrages der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Das Gericht hat gemäß Beweisbeschluss vom 12.02.2007 (Bl. 69, 51 d.A.) Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sowie der Zeugin [REDACTED]. Hinsichtlich des Beweisergebnisses wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 12.02.2007 (Bl. 69 d.A.) verwiesen.

#### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist, bis auf einen Teil der Nebenforderung, begründet.

Die Beklagte ist gemäß § 652 BGB verpflichtet, der Klägerin die vereinbarte Provision von 3,6 Monatsmieten für den Nachweis der Vermietbarkeit des Ladenlokals in Lübeck, [REDACTED] Erdgeschoss rechts, zu bezahlen. Zwischen den Parteien ist spätestens mit der Übersendung des Exposés vom 16.02.2006 (Bl. 6 d.A.) ein Maklervertrag über den Nachweis eines Ladenlokals zustande gekommen. Unstreitig hatte die Beklagte von sich aus bei der Klägerin nach geeigneten Ladenlokalen für ihre Expansion nachgefragt. Das Gericht geht davon aus, dass auch bereits das Exposé über den Hot-Dog-Laden, der der Beklagten Ende Januar/Anfang Februar zugegangen war, einen Hinweis auf die Provision enthielt, so dass hiermit, spätestens jedoch mit dem Erhalt des vorgenannten Exposés der Maklervertrag abgeschlossen war. Der erforderliche Nachweis der Anmietgelegenheit war ebenfalls mit dem Exposé bzw. dem dazugehörigen Anschreiben (Bl. 67 d.A.), welches den Namen und die Anschrift des Vermieters nannte, erfolgt.

Nach dem Vortrag der Parteien und dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist die Nachweistätigkeit der Klägerin auch kausal geworden für den Abschluss des Mietvertrages zwischen der Beklagten und dem Vermieter des Ladenlokals [REDACTED] EG rechts. Die Kausalität der Nachweistätigkeit für die Anmietung ist zunächst schon aufgrund der zeitlichen Enge zu vermuten (Palandt, BGB, 65. Auflage § 652 Rdnr. 55).

Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte darauf, schon vor Erhalt des Exposés vom 16.02.2006 Kenntnis von der Vermietbarkeit des Ladenlokals gehabt und Verhandlungen mit dem Vermieter aufgenommen zu haben. Fordert der Vertragspartner trotz (behaupteter) Vorkenntnisse noch wesentliche Maklertätigkeiten bei diesem ein, gibt er damit zu erkennen, dass diese Tätigkeiten für den Vertragsschluss kausal sein sollen (Palandt a.a.O. Rdnr. 29). Für die Entstehung des Provisionsanspruches reicht im Übrigen beim Nachweismakler eine Mitursächlichkeit. Zu dem gleichen Ergebnis gelangt man auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (OLG Celle MDR 2002, 939; MDR 2003, 1143).

Nach den Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] hat die Beklagte am 16. und 21.02.2006 Maklerleistungen bei der Klägerin eingefordert. Nach der Aussage des Zeugen [REDACTED] hat dieser den Zeugen [REDACTED] einem Telefonat am 16.02., als dieser nach dem Hot-Dog-Laden fragte, darauf aufmerksam gemacht, dass auch das Nachbargeschäft im Erdgeschoss rechts vakant sei. Herr [REDACTED] habe diesen Laden auch als interessant bezeichnet und um Hergabe von Unterlagen gebeten. Unstreitig ist daraufhin das Exposé übersandt worden. Durchgreifende Bedenken gegen die Richtigkeit der Aussage des Zeugen [REDACTED] bestehen nicht, auch wenn dieser gewisse Unsicherheiten zu der Frage

zeigte, weshalb das derzeit als Eisladen genutzte Ladenlokal nicht sofort bzw. zeitgleich mit dem Nachbarladen angeboten worden war.

Im Übrigen hat die Beklagte durch ihren Mitarbeiter [REDACTED] eine weitere Maklerleistung abgefordert. Nach der glaubhaften Aussage der Zeugin [REDACTED] hat Herr [REDACTED] am 21.02.2006 bei ihr angerufen und den Wunsch geäußert, beide Läden in der Holstenstraße 23 zu besichtigen. Nach Abklärung der Besichtigungsmöglichkeiten mit dem Geschäftsführer des Eisalons hat die Zeugin dann erneut mit dem Zeugen [REDACTED] gesprochen und ihm die Besichtigungsmöglichkeit bestätigt. Die Aussage der Zeugin findet zudem eine Stütze in dem Schreiben des Geschäftsführers des Eisalons vom 17.07.2006 (Bl. 12 d.A.), der den Kontakt mit Frau [REDACTED] und die Besichtigung durch einen Mitarbeiter der Firma [REDACTED] am Folgetag bestätigt.

Die Aussage des Zeugen [REDACTED] spricht nicht gegen die Richtigkeit der Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED]. Zwar hat der Zeuge in nachvollziehbarer und glaubhafter Weise bekundet, dass er und der Geschäftsführer der Beklagten in der Zeit zwischen dem 07. und 10.02.2006 in Lübeck gewesen und dort in der auch von der Beklagten dargestellten Weise von der Vermietbarkeit von [REDACTED] Eisalon Kenntnis erhalten haben. Subjekt richtig mag auch die Erinnerung des Zeugen sein, dass sämtliche Informationen, die zur Anmietung des Ladenlokals erforderlich waren, von ihm selbst über den Vermieter erlangt worden sind. Es bestehen jedoch erhebliche Zweifel, dass sich der Zeuge noch zutreffend daran erinnert, welche Gespräche er im Einzelnen mit Mitarbeitern der Klägerin geführt hat. Seiner Äußerung zufolge konnte er sich nicht mehr daran erinnern, ob er mit Herrn [REDACTED] über die Läden in Lübeck gesprochen hat und was gegebenenfalls Inhalt des Gespräches gewesen sein kann. Ebenso wenig konnte sich der Zeuge daran erinnern, was genau Gegenstand des Gespräches mit einer Mitarbeiterin der Klägerin – von der er nicht wusste, ob es sich um die Zeugin [REDACTED] handelte – gewesen ist. Insbesondere konnte sich der Zeuge nicht daran erinnern, wie er mit der Dame, nachdem diese ihm zunächst keine Informationen über den Eisladen geben konnte, verblieben war, ob also insbesondere Informationen nachgeliefert werden sollten. Aufgrund dieser Unsicherheiten in der Erinnerung des Zeugen [REDACTED] ist dessen Aussage daher nicht geeignet, durchgreifende Bedenken gegen die Richtigkeit der Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] zu vermitteln. Unstreitig ist auch, dass der Besichtigungstermin am 22.02.2006 von der Beklagten wahrgenommen worden ist. Hierbei handelte es sich möglicherweise um die Besichtigung, die mit dem Mitarbeiter der Firma [REDACTED] einem Herrn [REDACTED] vorgenommen worden ist, bevor sich die Beklagte mit dem Vermieter traf. Auch dieser Umstand spricht für die Richtigkeit der Aussage der Zeugin [REDACTED].

Demgemäss steht der Klägerin ein Provisionsanspruch zu, der mit dem Exposé vom 16.02.2006 auf 3,6 Monatsmieten für den Fall einer längeren Mietdauer als 5 Jahre bzw. einer entsprechenden Option vereinbart worden ist. Bei dem vereinbarten Mietzins errechnet sich hieraus unstreitig der geltend gemachte Betrag von 11.066,40 € brutto.


Der Zinsanspruch der Klägerin ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB. Unbegründet ist die Klage im Hinblick auf die geltend gemachte hälftige außergerichtliche Geschäftsgebühr des Prozessbevollmächtigten der Klägerin. Diesem steht ein solcher Anspruch gegen die Klägerin nicht zu. Gebühren nach Nr. 2400 VVRVG entstehen nur dann, wenn dem Rechtsanwalt zunächst nur der Auftrag zur außergerichtlichen Interessenvertretung erteilt wird, nicht aber dann, wenn bereits ein bedingter Klagauftrag vorliegt (OLG Hamm OLGR 06, 36). Dem Mahnschreiben vom 25.07.2006 (Bl. 9 f. d.A.) ist jedoch zu entnehmen, dass dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin bereits zu diesem Zeitpunkt ein Klagauftrag für den Fall vorlag, dass die Beklagte gesetzte Zahlungsfristen verstreichen ließ. Der bedingte Klagauftrag deckt im Übrigen auch die Tätigkeit des Rechtsanwaltes ab, die im der Erstellung von Mahnschreiben besteht (OLG Hamm a.a.O.).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Schrader

**Ausgefertigt**

Hannover, 19.04.07

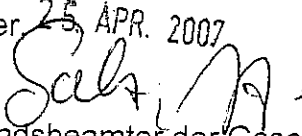
  
Kubisch, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Vorstehende Ausfertigung wird der Klägerin zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.

Eine Ausfertigung dieses Urteils ist der Beklagten zu Händen Rechtsanw. Kanisch pp., am 20.04.07 zugestellt worden.

Hannover 25. APR. 2007

  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Landgerichts

